To: [(10)(2e) @oga.amsterdam.nl]
From: (10)(2e)
Sent: Fri 5/3/2013 2:59:46 PM
Subject: FW: bestemming erfpachtrecht Van der Madeweg
Received: Fri 5/3/2013 2:59:55 PM

Beste (10)(2e),

Onderstaande e-mail ontving ik vandaag van onze cliënt. (10)(2e) heeft opdracht gegeven tot een herberekening van het aantal meter bvo kantoorruimte dat aanwezig is op het perceel. Zodra dit bekend is kunnen we een beoordeling maken van de geldigheid van het besluit en kunnen we inschatten of de canon ongewijzigd kan blijven.

Het is dus nog even afwachten op de resultaten van het onderzoek.

Mocht je nog vragen hebben, aarzel dan niet om contact op te nemen.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)

HOUTHOFF BURUMA
(10)(2e)
kandidaat-notaris

T: +31 (0)20 (secr.)
T: +31 (0)20 (direct)
F: +31 (0)20
M: +31 (0)6
(10)(2e) @houthoff.com
www.houthoff.com

-----Original Message-----
From: (10)(2e) [(10)(2e)
Sent: vrijdag 3 mei 2013 14:00
To: (10)(2e)
Subject: RE: bestemming erfpachtrecht Van der Madeweg

Beste (10)(2e),

Uit eerste onderzoek is gebleken dat onze beheerder niet met zekerheid kan zeggen hoeveel kantoorruimte er in de diverse panden is aangebracht. Derhalve heb ik intussen opdracht gegeven om een update te laten maken van de NEN 2580 meting en de kantoorruimten die men in de gebouwen aantreft specifiek in kaart te laten brengen.

De verwachting is dat we met een week of 3 deze stukken binnen hebben en op dat moment zal het mogelijk zijn te bepalen of het aantal vierkante meters kantoor binnen de 30% blijft. Indien dit geen probleem vormt zal ik contact opnemen met de fondsmanager in Duitsland teneinde de voorgestelde Akte Bestemmingswijziging met hem te bespreken. Zoniet dan meld ik me voor verder overleg over de strategie.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

-----Original Message-----
From: (10)(2e) [(10)(2e) @houthoff.com]
Sent: 28 (10)(2e) 2013 10:21
To: (10)(2e)
Subject: RE: bestemming erfpachtrecht Van der Madeweg

Beste (10)(2e),

Dank voor deze toevoegingen, ik neem het mee in mijn reactie.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

HOUTHOFF BURUMA
(10)(2e) (10)(2e)
kandidaat-notaris

T: +31 (0)20 (10)(2e) (secr.)
T: +31 (0)20 (10)(2e) (direct)
F: +31 (0)20 (10)(2e)
M: +31 (0)6 (10)(2e)
(10)(2e)@houthoff.com
www.houthoff.com

-----Original Message-----
From: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) (10)(2e)]
Sent: donderdag 28 maart 2013 10:13
To: (10)(2e) (10)(2e)
Cc: (10)(2e)@dms.houthoff.com
Subject: RE: bestemming erfpachtrecht Van der Madeweg (10)(2e)

Beste (10)(2e),

Wat mij betreft kun je hier, namens mij, nog aan toevoegen dat de toenmalige contactpersoon (10)(2e) (10)(2e) weg is bij (10)(2e) dat er geen dossier blijkt te zijn en dat de materie ons dus geheel onbekend is, dat Horizon sinds 1 november is aangesteld en probeert orde op zaken te stellen maar daar tijd voor nodig heeft. Ik verwacht dat wij de maand april nodig zullen hebben om met een reactie te komen.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

-----Original Message-----
From: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@houthoff.com]
Sent: 28 March 2013 10:07
To: (10)(2e) (10)(2e)
Cc: (10)(2e)@dms.houthoff.com
Subject: RE: bestemming erfpachtrecht Van der Madeweg (10)(2e)

Beste (10)(2e),

Dank voor je reactie. Onderstaande e-mail ontving ik van (10)(2e) (10)(2e) van Bureau Erfpacht. Het besluit en de volmacht van het college zijn wat hun betreft dus nog bruikbaar. Het hangt nu alleen af van de huidige feitelijke bestemming van het perceel of het besluit nog gebruikt kan worden. Ik zal vandaag even contact met Bureau Erfpacht opnemen om aan te geven dat het ons niet lukt om uiterlijk dinsdag 2 april aan te geven wat het feitelijk gebruik is en kenbaar te maken dat we gezien de omstandigheden niet op korte termijn duidelijkheid kunnen verschaffen op dit punt.

Indien er nog vragen en/of opmerkingen zijn, verneem ik dat graag.

Voor overleg ben ik uiteraard beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)

-----Original Message-----
From: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e)@oga.amsterdam.nl]
Sent: dinsdag 26 maart 2013 13:57
To: (10)(2e) (10)(2e)
Cc: (10)(2e)@dms.houthoff.com
Subject: 2013 -03-26 vastlegging gewijzigde bestemming Van der Madeweg (10)(2e) E 3100/7

Geachte mevrouw (10)(2e), beste (10)(2e),

Wat ons betreft kan er nog gebruik worden gemaakt van het goedkeuringsbesluit de dato 22 juni 2007 en de volmacht de dato 5 oktober 2011.

Lukt het u om mij uiterlijk volgende week dinsdag, 2 april 2013 te laten of de huidige feitelijke bestemming van de Van der Madeweg (10)(2e) in overeenstemming is met de in vermeld goedkeuringsbesluit opgenomen bestemming?
En zo ja, op welke termijn de akte houdende bestemmingswijziging zal worden gepasseerd?

Alvast dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groeten,

(10)(2e) (10)(2e)

Erfpachtbeheerder

Team Particulieren en Team Zakelijk Beheer

Bureau Erfpacht

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bezoekadres Weesperplein 8, 1018 XA

Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Telefoon 020-(10)(2e) (10)(2e)

Fax 020-(10)(2e) (10)(2e)

Email (10)(2e) @oga.amsterdam.nl

Internet www.amsterdam.nl/erfpacht

Niet aanwezig op vrijdag

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: (10)(2e) (10)(2e) [(10)(2e) @houthoff.com]
Verzonden: donderdag 21 maart 2013 11:20
Aan: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
CC: (10)(2e) @dms.houthoff.com
Onderwerp: 2013 -03-21 vastlegging gewijzigde bestemming Van der Madeweg (10)(2e) E 3100/7

Geachte mevrouw (10)(2e),

Zoals zojuist telefonisch besproken treft u bijgaand het goedkeuringsbesluit van het college van burgemeester en wethouders, op 22 juni 2007 getekend, zoals wij deze hebben ontvangen. Daarnaast voeg ik de volmacht bij die op 5 oktober 2011 door de heer (10)(2e) is getekend.

Vriendelijk verzoek ik u te beoordelen of deze stukken nog bruikbaar en voldoende actueel zijn. Ik zal met cliënt overleggen of de in het goedkeuringsbesluit opgenomen bestemming nog actueel is en probeer u hierover zo spoedig mogelijk te berichten.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)

HOUTHOFF BURUMA
(10)(2e) (10)(2e)
kandidaat-notaris

T: +31 (0)20 [redacted] (secr.)
T: +31 (0)20 [redacted] (direct)
F: +31 (0)20 [redacted]
M: +31 (0)6 [redacted]
[redacted]@houthoff.com<[redacted]@houthoff.com>
www.houthoff.com

****
This communication is sent to you from Houthoff Buruma Coöperatief U.A. This e-mail and its contents are for the use of the addressee only and may be confidential or privileged. Unauthorised use, disclosure or copying is strictly prohibited. If you are not the addressee, please notify us immediately. Houthoff Buruma is the trade name of Houthoff Buruma Coöperatief U.A., a Dutch law firm based in Amsterdam and registered in the Amsterdam Chamber of Commerce as no. 34216182. Houthoff Buruma's General Terms and Conditions are available on request and at www.houthoff.com. Applying to all work performed, our General Terms and Conditions state that our liability is limited, that Dutch law applies and that the Hague Court has exclusive jurisdiction. Whenever we use the word "partner" in our communications, it means "partner" as defined in our General Terms and Conditions.
****

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer

HOUTHOFF BURUMA
[redacted] [redacted]
kandidaat-notaris

T: +31 (0)20 [redacted] (secr.)
T: +31 (0)20 [redacted] (direct)
F: +31 (0)20 [redacted]
M: +31 (0)6 [redacted]
[redacted]@houthoff.com
www.houthoff.com

-----Original Message-----
From: [redacted] [redacted] [[redacted]([redacted]]
Sent: donderdag 28 maart 2013 9:28
To: [redacted], [redacted]
Cc: [redacted]@dms.houthoff.com
Subject: RE: bestemming erfpachtrecht Van der Madeweg [redacted]

Beste [redacted],

Dank voor je e-mail. Gezien hetgeen je schetst ga ik eerst kijken wat ik te weten kan komen bij de beheerder over het gebruik van kantoorruimte in de betreffende units.

Zodra ik dit weet zal ik je informeren. Gezien het feit dat er momenteel een ander dringend juridisch geschil loopt op de Van der Madeweg waar de beheerder druk mee is denk ik dat ik niet op heel korte termijn een antwoord voor je heb.

Met vriendelijke groet,
[redacted] [redacted]

-----Original Message-----
From: [redacted], [redacted] [[redacted]@houthoff.com]
Sent: 21 March 2013 18:09
To: [redacted] [redacted]
Cc: [redacted]@dms.houthoff.com<[redacted]@dms.houthoff.com>

Subject: bestemming erfpachtrecht Van der Madeweg

Beste (10)(2e)

Zoals we vanmiddag telefonisch bespraken volgt bij deze e-mail een korte uiteenzetting van de situatie met betrekking tot het erfpachtrecht van Henderson op de grond aan de Van der Madeweg te Amsterdam.

In de erfpachtbepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht is een bestemming van de grond opgenomen, bestaande uit magazijn met expeditie- en garageruimten. Het erfpachtrecht dient in principe overeenkomstig deze bestemming in gebruik te zijn. Sinds enige tijd bestaat er echter een discrepantie tussen het feitelijk gebruik van de grond en deze bestemming zoals opgenomen in de erfpachtbepalingen. De gemeente eist daarom dat de bestemming in de erfpachtbepalingen wordt gewijzigd. Dit dient te gebeuren bij notariële akte, die wordt ingeschreven in de openbare registers. Bij deze e-mail voeg ik een geüpdate concept van de akte, die op 3 oktober 2011 door mijn collega (10)(2e) (10)(2e) werd toegestuurd aan (10)(2e) (10)(2e) Daarnaast voeg ik de betreffende e-mailwisseling bij ter informatie.

Dit proces tot bestemmingswijziging van de erfpacht is dus al eerder in gang gezet, maar ondanks het feit dat destijds door ons herhaaldelijk is verzocht om een reactie op het concept van de akte heeft dit niet geresulteerd in de betreffende bestemmingswijziging. Er is in 2007 al wel een goedkeuringsbesluit afgegeven door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, om de bestemming te wijzigen. Daarnaast hebben we in 2011 een getekende volmacht van de gemeente ontvangen om de akte te passeren. Beide stukken voeg ik bij deze e-mail. De nieuwe bestemming die in het goedkeuringsbesluit is opgenomen betreft: bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor ten behoeve van een groothandelscentrum. In het besluit is voorts opgenomen dat maximaal 30% van het bebouwde bruto vloeroppervlak als kantoor mag worden gerealiseerd en/of gebruikt. Deze bestemmingswijziging brengt volgens het besluit geen economische meerwaarde met zich mee en heeft geen canonverhoging tot gevolg. Dit heeft derhalve ook geen fiscale gevolgen.

Wij zijn deze week opnieuw benaderd door Bureau Erfpacht van de gemeente met het verzoek de bestemmingswijziging op korte termijn te formaliseren. De stukken van de gemeente kunnen we hiervoor waarschijnlijk nog gebruiken. Momenteel ben ik nog in afwachting op een bevestiging van het Bureau Erfpacht op dit punt. Daarnaast is het nog wel de vraag of de bestemming - zoals is opgenomen in het goedkeuringsbesluit van de gemeente - op dit moment nog conform de feitelijke situatie is. Indien dit niet het geval is, zal er immers opnieuw een goedkeuringsbesluit door het college van burgemeester en wethouders genomen moeten worden, hetgeen eventueel gevolgen kan meebrengen voor de canon en voor de fiscaliteit. Daarbij is het van belang om te constateren of het huidige feitelijke gebruik van het erfpachtrecht binnen het maximum van 30% kantoorruimte blijft. Graag verneem ik daarom of het feitelijke gebruik van het erfpachtrecht ongewijzigd is gebleven. In dat geval kunnen we de bestemmingswijziging formaliseren.

We bespraken vanmiddag kort al even over de kosten die deze werkzaamheden met zich meebrengen. Er zal een nieuw dossier geopend worden voor deze werkzaamheden, maar aangezien de stukken reeds in concept klaar liggen zullen deze behoudens eventuele bijzonderheden niet veel tijd vergen.

Tot slot voeg ik alvast een Engelse vertaling bij van het concept van de akte en een vertaling van het goedkeuringsbesluit, mocht je dit direct willen communiceren met het fonds.

Graag verneem ik een reactie op het voorgaande en ik stel voor om nog even contact te hebben over het huidige gebruik van de grond en de vraag of dit in overeenstemming is met hetgeen is opgenomen in het goedkeuringsbesluit, zodat ik dit kan kortsluiten met het Bureau Erfpacht van de gemeente.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)

HOUTHOFF BURUMA
(10)(2e) (10)(2e)
kandidaat-notaris

T: +31 (0)20 (10)(2e) (secr.)
T: +31 (0)20 (10)(2e) (direct)
F: +31 (0)20 (10)(2e)
M: +31 (0)6
(10)(2e)@houthoff.com<(10)(2e)@houthoff.com<(10)(2e)@houthoff.com<(10)(2e)@houthoff.com>>
www.houthoff.com<http://www.houthoff.com>

****
This communication is sent to you from Houthoff Buruma Coöperatief U.A. This e-mail and its contents are for the use of the addressee only and may be confidential or privileged. Unauthorised use, disclosure or copying is strictly prohibited. If you are not the addressee, please notify us immediately. Houthoff Buruma is the trade name of Houthoff Buruma Coöperatief U.A., a Dutch law firm based in Amsterdam and registered in the Amsterdam Chamber of Commerce as no. 34216182. Houthoff Buruma's General Terms and Conditions are available on request and at www.houthoff.com<http://www.houthoff.com>. Applying to all work performed, our General Terms and Conditions state that our liability is limited, that Dutch law applies and that the Hague Court has exclusive jurisdiction. Whenever we use the word "partner" in our communications, it means "partner" as defined in our General Terms and Conditions.
****